

PROIECT NR. 26/2019

PLAN URBANISTIC ZONAL – EXTINDERE SI MODERIZARE SEDIU ADMINISTRATIV S.G.A.ALBA SI CASA POARTA Municipiul Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 7A, jud Alba

**BENEFICIARI: ADMINISTRATIA NATIONALA “APELE ROMANE” – APA
MURES**

PROIECTANT : S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obtiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existent. Disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |
| 6. Plan de mobilitate | plansa 5 |
| 6. Studiu de insorire | plansa 6 |

INTOCMIT,
arh. Anamaria Muntean

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**DENUMIRE LUCRARE : PLAN URBANISTIC ZONAL – PENTRU EXTINDERE SI
MODERNIZARE SEDIU ADMINISTRATIV SGA ALBA SI CASA
POARTA
Municipiul Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 7A, judetul Alba**

- **NR. PROIECT** 26/2019
- **BENEFICIAR :** **ADMINISTRATIA NATIONALA “APELE ROMANE” – APA MURES**
- **ADRESA OBIECTIV :** str. Lalelelor, nr. 4A, ALBA IULIA, jud. ALBA
- **FAZA :** Plan Urbanistic Zonal
- **PROIECTANT GENERAL:** S.C. CINETIC STUDIO S.R.L.
- **DATA ELABORARII:** 2019

□ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Obiectivul principal urmarit în elaborarea lucrării îl constituie fundamentarea strategiei de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

P.U.Z.- ul studiat, intra în detaliul problemelor enuntate în strategia generala propusa de P.U.G. al municipiului Alba Iulia si constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat pe strada Lalelelor, este proprietatea ADMINISTRATIA NATIONALA “APELE ROMANE” – APA MURES. si se indentifica prin :

- **CF 77098 Alba Iulia, nr. CAD 107427, nr. Topo 3672/3/1/3/1/2/2/1, in suprafata de S= 1125.00 mp, si avand categoria de folosinta curti constructii administrative 77098 – C1 – cladire sediu administrativ, constructii anexa 77098 – C2 – cladire poarta si constructii anexa 77098 – C3 – pilon antena ;**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Terenul este amplasat in perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia .

Solicitari ale temei program

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, reseaua de strazi si echiparea tehnico - edilitara pentru zona aflata in studiu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform P.U.G. Alba Iulia nr. 716/2012 aprobat prin HCL nr. 158/2014, este parte integranta din UTR D – zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate, subzona DA a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

❑ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate in plansa nr.1 - SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor in plansa nr.4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

❑ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in partea centrala a municipiului Alba Iulia are folosinta **categoria de folosinta curti constructii** si este parte integranta din UTR D – zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate, subzona DA a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- Regimul de inaltime S+P+2E+M
- POT, CUT = conform cerintelor functionale

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata are deschidere la strada Lalelelor si la strada Brandusei si a fost studiata si gandita ca o zona a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

❑ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia si este parte integranta din UTR D – zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate, subzona DA a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. se învecinează la :

- **N** cu strada Lalelelor;
- **E** cu strada Brandusei;
- **S** cu Administratia Nationala de Meteorologie;
- **V** cu Agentia de Protectie a Mediului

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentar cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze natural).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este plan, fara denivelari importante, stabil, fara urme de degradare prin alunecare..

Relieful

Municipiul Alba-Iulia este situat în zona de SV a Transilvaniei , fiind plasat în culoarul Mureşului ,în zona de contact dintre două mari unităţi teritoriale:Munţii Apuseni şi Bazinul Transilvan(subunitatea Podişul Târnavelor),despărţite de râul Mureş.

Această aşezare urbană s-a dezvoltat pe malul drept al Mureşului,la confluenţa acestuia cu Ampoiul ,la o altitudine medie de 230 m (oraşul de jos la 224 m ,Cetatea la 249m).

În privinţa expoziţiei versanţilor rezultă următoarea structură:

Versanţii cu expunere SV ocupă aproximativ 34 % fiind urmaţi de cei cu orientare SE – 23%,NE-13,6% şi E-10%;

Versanţii care ocupă suprafeţe reduse sunt cei cu expunere N-4%,S-6% şi V-6%.

Procesele geomorfologice actuale şi degradarea terenurilor se resimt în cadrul etajului colinar care cuprinde o parte a culoarului depresionar al Mureşului şi o parte din Podişul Secaşelor.Predominarea rocilor sedimenare nisipo-argiloase,puţin rezistente şi extinderea mare a versanţilor neprotejaţi de vegetaţie permit o dinamică spontană a proceselor actuale şi o modalitate accentuată a reliefului (alunecări de teren).

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Reţeaua hidrografică a municipiului Alba Iulia este formată de o serie de râuri mai mari; Mureşul ,Sebeşul şi Ampoiul şi câteva pâraie care se varsă în Mureş(pe stânga Valea Hăpriei şi Valea Oardei,pe dreapta Valea Pâclişei)

Mureşul colectează cei mai mulţi afluenţi ,dintre râurile menţionate,bazinul său hidrografic suprapunându-se peste mai multe unităţi naturale.Aceşti afluenţi contribuie la creşterea debitului,la formarea undelor de viitură,la mărirea puterii de eroziune şi transport,la formarea unei văi largi cu aspect de culoar,cu o luncă mult extinsă şi numeroase terase,dezvoltate atât pe dreapta cât şi pe stânga,dar în mod asimetric.Valea Mureşului are o dezvoltare pe direcţia NE-SV cu o pantă medie de 0,5-0,7 m/km.

Ape subterane

Apele subterane se regăsesc în formaţiunile poroase şi sunt reprezentate de stratele acvifere locale discontinui cantonate în pietrişurile şi nisipurile din lunca Mureşului şi ale

afluenților șăi. Din punct de vedere hidrochimic aceste ape sunt clorurate având o concentrație de 0-500 mg/l fiind întâlnite în lungul Mureșului și pe cursurile inferioare ale afluenților.

Din punct de vedere morfologic se disting două zone:

- Zona de lunca și terasa joasă unde este localizată și zona cercetată, unde apa subterană este cantonată la adâncimi cuprinse între -1.50 și -3.50 m de la nivelul suprafeței topografice și
- Zona de terasa superioară (243-249 m), unde apa subterană este cantonată la adâncimi de -7 și -10 m de la nivelul suprafeței topografice, ea neafectând fundațiile.

Apele subterane sunt cantonate în diverse structuri hidrogeologice impuse de o geologie foarte variată.

În zona cercetată nivelul acvifer se afla sub -75.00 m de la CTN.

Seismicitatea

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

Zona seismică: F

Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: 0,10g

Perioada de colt $T_c = 0,7$

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la -0.80 m de la cota terenului natural.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate și semnalate în zona studiată.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz

Circulația rutieră în zona se desfășoară pe strazile Lalelelor și Brandusei

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În zona predominant este transportul rutier.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Categorie de folosință a terenului studiat: *teren pentru construcții.*

Categorie de folosință a terenurilor din zona: *terenuri pentru construcții și strazi.*

Conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din UTR D – zona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate,

subzona DA a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

Relationari intre functiuni

Conform P.U.Z., zona este destinata institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- POT, CUT = conform cerintelor functionale

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

- Nu este cazul

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

- lipsa de reglementari urbanistice corespunzatoare unei zone destinata institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica in regim de joasa tensiune.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În vecinatatea zonei studiate exista retea de alimentare cu gaze naturale in regim de presiune redusa.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru extinderea si modernizarea sediului administrative SGA Alba pastrand regimul de inaltime actual S+P+2E+M

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile

echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

❑ **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Puncte de vedere ale populatiei
In evaluare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
Se evidentiaza necesitatea studierii cu atentie a vecinatatilor.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila extinderea si modernizarea sediului administrative SGA Alba pastrand regimul de inaltime actual S+P+2E+M

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

❑ **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Amplasamentul suspus cercetarii se situeaza in partea centrală a municipiului Alba Iulia, in zona centru.

Terenul cercetat se prezinta stabil , fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executarii prezentului studiu geotehnic , neexistand pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea lor si/sau a altor fenomene geodinamice distructive : prabusiri de teren, eroziuni etc.

Clima este temperat-continentală, nu există fenomene naturale deosebite.

Zona climatică, conf. STAS 10101/21-92 – "III".

Temperatura de calcul vară + 34OC / - iarnă -18OC (SR 1907/1-97).

Incarcarea caracteristica din zapada este 1,5 kN/mp conform CR1-1-3-2005.

Presiunea caracteristica a vantului este de 0,4 kN/mp conform NP 082-2004.

Conform Normativului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere seismic în zona cu $a_g=0,08g$ cu $T_c = 0,7$ sec.

Terenul se prezintă stabil, fără forme sau urme de degradare prin alunecare.

Adâncimea de îngheț se apreciază conform NP112/2004 la 0,80m față de cota terenului natural. Adâncimea de fundare poate varia în funcție de caracteristicile construcției, dar nu poate fi mai mică decât valoarea amintită mai sus. Presiunea convențională este de 240 kPa.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- UTR D – zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate, subzona DA a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.
- Regimul de inaltime S+P+2E+M
- POT, CUT = conform cerintelor functionale

Prin P.U.Z. se doreste reglementarea modului de folosire a terenului dorindu-se extinderea sediului administrative existent pastrandu-se regimul de inaltime actual si demolarea cladirii casa poarta datorita gradului ridicat de degradare

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Lucrarile majore prevazute in zona sunt :

- cladirea existenta cu regim de inaltime S+P+2E+M se va extinde pe latura sudica si vestica pastrandu-se acelasi regim de inaltime;
- desfiintarea cladirii – casa poarta datorita gradului ridicat de degradare;

❑ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren plat.

❑ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei rutiere

Accesul în zona studiată se atat din strada Lalelelor (acces pietonal) cat si din strada Brandusei (acces auto si pietonal).

Pentru toate căile de comunicație rutieră se impun următoarele reglementari generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă.

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuarele existente la marginea partii carosabile pe ambele strazi.

❑ 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin P.U.Z. nu se schimba functiunea terenului;

Terenul studiat este parte integranta din UTR D – zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate, subzona DA a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

In zona studiata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- domeniul private care se propune extinderea pe latura sudica si vestica a cladirii existente pastrandu-se regimul de inaltime existent S+P+2E+M si desfiintarea cladirii – casa poarta datorita starii avansate de degradare;

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Aliniamentul existent la cele doua strazi se va pastra

Retragerea fata de limita laterala (vest) se reduce la 1.9 m

Fata de limita posterioara a lotului pilonul antena existent este amplasat la 0.9 m, iar cladirea propusa spre extindere va si retrasa la 14.20 m

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE - DA subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate, din care:	1125.00	100.00	1125.00	100.00
ZONA AFERENTA AMPLASARII CONSTRUCTIILOR, din care:	-	-	857.34	76.21
- Suprafata construita	344.00	30.58	473.89	42.12
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT	-	-	167.81	14.92
ZONA AFERENTA AMENAJARII DE SPATII VERZI	-	-	99.85	8.87

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă exista si se face din rețeaua de distribuție a municipiului Alba Iulia prin racordare la rețeaua de apa existent pe strada Lalelelor,

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere exista si se face la rețeaua de canalizarecanalizare existente pe strada Lalelelor.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica exista si se face prin racord la rețeaua de energie electrica existenta in zona.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze natural exista si se va face prin racord la rețeaua de joasa presiune existent in zona.

3.6.4. Salubritate

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer).

- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei studiate se prevede amenajarea de spatii verzi.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Nu este cazul

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

INTOCMIT,
arh. Anamaria Muntean

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL– EXTINDERE SI
MODERIZARE SEDIU ADMINISTRATIV S.G.A.ALBA SI CASA POARTA
Municipiul Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 7A, jud Alba**

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta UTR D – zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate, subzona DA a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

I . DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita **PLAN URBANISTIC ZONAL - – EXTINDERE SI MODERIZARE SEDIU ADMINISTRATIV S.G.A.ALBA SI CASA POARTA, Municipiul Alba Iulia, strada Lalelelor, nr. 7A, jud Alba**

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in municipiul Alba Iulia, si care in prezent are categoria de folosinta curti constructii.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- domeniul private care se propune extinderea pe latura sudica si vestica a cladirii existente pastrandu-se regimul de inaltime existent S+P+2E+M si desfiintarea cladirii – casa poarta datorita starii avansate de degradare.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

4.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, re compartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile învecinate.

Nu sunt permise functiunile definite la art. 4.1 si 4.2.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cât si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri în zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada cât se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

- reparatii la împrejmuiri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;

- reparatii si înlocuiri de tâmplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tâmplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si înlocuiri de pardoseli;
- reparatii si înlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

În cazul în care în acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua în cazul separarii între spatii cu alta destinatie si locuinte si între locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie între functiuni sau locuinte diferite, cât si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Aliniamentul existent la cele doua strazi se va pastra

Retragerea fata de limita laterala (vest) se reduce la 1.9 m

Fata de limita posterioara a lotului pilonul antena existent este amplasat la 0.9 m, iar cladirea propusa spre extindere va si retrasa la 14.20 m

6.2. Înaltimea constructiilor.

Regimul de inaltime permis este de **S+P+2E+M**

Înaltimea maxima a cladirii nu va depasi **17.60 m**, masurat de la CTS .

Aceste înaltimi sunt limitative, putandu-se oricând autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa în urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare în sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.O.T.A. si de catre Primarie si se întabuleaza ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejuriri, spatii verzi si garaje.

10.1. Împrejuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergentelor se aplică prevederile Codului Civil.

10.2. Împrejurirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre stradă împrejuririle vor avea maximum 0.60 m suprafața opacă și restul până la maxim 2.00 m suprafețe care permit vederea spre curte.

10.2. Parcaje, garaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

10.3. Spatii plantate.

Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomi plantati vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvara proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoierului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

10.5. Anexe gospodaresti.

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) și față de clădirile de pe parcela proprie. În zona studiată este interzisă creșterea animalelor.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

- UTR D – zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate, subzona DA a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera;
- 3.4. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.5. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.6. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- UTR D – zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate, subzona DA a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- DA a institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- spații pentru instituții. servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) si sport

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

- orice alte activitati care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Aliniamentul existent la cele doua strazi se va pastra

Retragerea fata de limita laterala (vest) se reduce la 1.9 m

Fata de limita posterioara a lotului pilonul antena existent este amplasat la 0.9 m, iar cladirea propusa spre extindere va si retrasa la 14.20 m.

6.2. Înălțimea construcțiilor.

Regimul de înălțime permis este de **S+P+2E+M**

Înălțimea maximă a clădirii nu va depăși **17.60 m**, măsurat de la CTS.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public.

Accese carosabile

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale;

- se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reglementări pentru cai de comunicație rutieră Cr

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservește.

Accesul în zona studiată se face atât din strada Lălelelor (acces pietonal) cât și din strada Brandusei (acces auto și pietonal).

Pentru toate căile de comunicație rutieră se impun următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă.

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară;

- se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil ;

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale. **POT** - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

Procentul de ocupare a terenului **POT = 45 %;**

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supaterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT = 2.0;**

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi.

În spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Spre stradă împrejuririle vor avea maximum 0.60 m suprafața opacă și restul până la maxim 2.00 m suprafețe care permit vederea spre curte.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomi plantati vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvara proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

INTOCMIT,
arh. Anamaria Muntean

18. Raport de specialitate

CRISTIAN BRATANOVICI pentru **ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE – APA MURES** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – EXTINDERE SI MODERNIZARE SEDIU ADMINISTRATIV SGA ALBA SI CASA POARTA, ALBA IULIA, STR. LALELELOR, NR. 7A

Documentatia a fost intocmita de: SC CINETIC STUDIO SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune extinderea si modernizarea cladirii sediului administrativ al SGA Alba si a casei portii.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic de categoria A, conf PUG aprobat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii 1125mp si constructii administrative si sociale culturale 77098-C1-cladire sediu administrativ, constructii anexa 77098-C2 – cladire poarta si constructii anexa 77098-C3 -pilon antena.

Funcțiunea aprobată / reglementată – conform PUG aprobat, UTR = DA – subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada - la str. Lalelelor si Brandusei

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – Conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ si plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, plansei de reglementari urbanistice, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime aprobat/propus: S+P+2E+M

POT max. reglementat/propus= 45%

CUT max. reglementat/propus = 2.0

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul principal se realizeaza din str. Brandusei. Parcarile se vor realiza in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.05.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL**, fara conditii.*

Alba Iulia, 21.05.2019

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, aprobat **CU HCL 287, ART 20 DIN 25.09.2012 PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCTIEI IN INTERIORUL PARCELEI** ,in localitatea Alba Iulia, str. LALELELOR, nr. 7A, initiator ADMINISTRATIA NATIONALA „ APELE ROMANE” ADMINISTRATIA BAZINALA MURES a parcurs urmatoarele etape:

-au fost trimise notificările si obtinute declaratiile, vecinilor indentificati pe toate laturile zonei care fac obiectul P.U.Z., respectiv a AGENTIEI PENTRU MEDIU ALBA si a ADMINISTRATIEI NATIONALE DE METEOROLOGIE.

-s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 11.03.2019 – 11.05.2019;

In concluzie, pe parcursul procesului de informare si consultare a vecinilor nu au existat probleme sau rezerve privind planul urbanistic zonal primind notificari si declaratii de la S.C. CINETIC STUDIO S.R.L..



Arh. Razvan BEMBEA



